

Dipl.-Ing. Ralf Walther MRICS

Öffentlich bestellt und vereidigt von der Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

zuständig: Industrie- und Handelskammer Erfurt

Immobilien Gutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke (Markt- und Beleihungswertermittlung) HypZert F

-RICS registered Valuer-

Georg-Andreas-Sorge-Weg 10 in 07356 Bad Lobenstein

Gutachten

über den Marktwert nach §194 BauGB



Erstellt für:	Bewertungsobjekt:
Amtsgericht Jena	Ländl. Wohngrundstück (Vierseithof)
Postfach 10 08 29	Saasa Nr. 39
07708 Jena	07607 Eisenberg
Wertermittlungstichtag:	09.02.2026
Qualitätsstichtag:	09.02.2026
Erstellt am:	03. April 2026
Marktwert: 170.000 €	

Dipl.-Ing. Ralf Walther MRICS

Georg-Andreas-Sorge-Weg 10 • 07356 Bad Lobenstein

Objektdaten

Ort:	Eisenberg
Gemarkung:	Saasa
Lagebezeichnung:	Gebäude- und Freifläche Saasa 39
Flur:	1
Flurstück:	50/15
Größe:	1.275 m²
Grundbuch:	Saasa, Blatt 37
Eigentümer:	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe, siehe GBA
Ergebniszusammenfassung	
Bodenwert ungerundet:	51.000,00 €
Sachwert ungerundet:	166.755,00 €
Ertragswert:	Nicht ermittelt

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN	4	2.5 Entwicklungszustand	16
1.1 Auftragsdaten	4	3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	17
1.2 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4	3.1 Grundlagen	17
1.3 Wertermittlungsstichtag	4	3.1.1 Definition des Verkehrswertes	17
1.4 Qualitätsstichtag	4	3.1.2 Kaufpreissammlung	17
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5	3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	17
1.6 Unterlagen	5	3.1.4 Literatur	18
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	6	3.2 Wertermittlungsverfahren	18
2.1 Lagemerkmale	6	3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	18
2.1.1 Makrolage	6	3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	19
2.1.2 Mikrolage	7	3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
2.1.3 Umwelteinflüsse	7	3.3 Bodenwert	20
2.1.4 Einschätzung der Nutzungseignung	7	3.3.1 Vergleichswerte	20
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	7	3.3.2 Bodenrichtwerte	20
2.2.1 Bauleitplanung	7	3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	22
2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	8	3.3.4 Gesamtbodenwert	22
2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand	8	3.4 Sachwertverfahren	22
2.2.4 Rechte und Belastungen	8	3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	23
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9	3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen	25
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	9	3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	26
2.3.2 Nutzung	9	3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	26
2.3.3 Erschließungszustand	9	3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	9	3.4.6 Sachwert des Grundstücks	27
2.3.5 Baubeschreibung Wohngebäude	10	3.5 Werteplausibilisierung / Verkehrswert	28
2.3.6 Nebengebäude	14	3.6 Schlussbemerkung	29
2.3.7 Außenanlagen	15	Fotodokumentation	32
2.3.8 Ertragsverhältnisse	15	Fotodokumentation	33
2.4 Künftige Entwicklungen	16		
2.4.1 Regionaler Immobilienmarkt	16		
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	16		

Anlagen:

- Auszug aus der Landkarte / dem Stadtplan
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Fotodokumentation

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Jena Postfach 10 08 29 07708 Jena
Datum des Auftrages:	06.11.2025
Aktenzeichen des Auftraggebers/ der Auftraggeberin:	10 K 23/24
Verwendungszweck:	Ermittlung des Marktwertes als Grundlage für eine gerichtliche Verkehrswertfestsetzung nach § 74a ZVG
Besonderheiten:	Im vorliegenden Grundbuch Blatt 37 von Saasa sind neben dem hier zu bewertenden Flurstück Nr. 50/15 noch weitere Flurstücke eingetragen. Diese werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Ortsbesichtigung durch den Gutachter am:	09.02.2026
weitere Teilnehmer:	Der Eigentümer

1.2 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 09.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich der vorhandenen baulichen Anlagen und des Grundstücks werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemischen Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Auswertung der vorliegenden Unterlagen und eigener Recherchen, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht im Detail geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten, die Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Bauzeichnungen (lediglich für einen nachträglich errichteten Anbau an das Wohnhaus) aus dem Bauarchiv der Stadt Eisenberg
- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000
- Auszug aus dem Grundbuch des Amtsgerichtes Stadtroda, Ausdruck vom 06.11.2025
- Unterlagen über die örtliche Bauleitplanung (online-Auskünfte)
- Angaben zur erschließungsrechtlichen Situation des Bewertungsobjektes
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Saale-Holzland vom 23.07.2024
- Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Eisenberg als Kreisstadt des Saale-Holzland-Kreises liegt im östlichen Bereich des Freistaates Thüringen etwa mittig zwischen den Städten Jena (rd. 25 km westlich) und Gera (rd. 22 km südöstlich). Weitere Städte bzw. Wirtschaftsstandorte im näheren Umkreis sind Hermsdorf (rd. 10 km südlich), Naumburg (rd. 28 km nördlich) sowie Pößneck (rd. 50 km südwestlich).

Die Anbindung der Stadt an den überregionalen Straßenfernverkehr ist gut, die Bundesstraße B7 Gera-Jena mit Weiterführung nach Weimar/Erfurt verläuft durch das Stadtgebiet, die Anschlussstelle Eisenberg an die BAB 9 München – Berlin liegt rd. 3 km außerhalb des Stadtgebietes, das Autobahnkreuz Hermsdorf zwischen der BAB 9 und der BAB 4 Frankfurt/Main – Dresden liegt rd. 11 km südlich. Über einen Anschluss an das Streckennetz der DB AG verfügt Eisenberg nicht.

Der nächstliegende Flugplatz befindet sich in Schöngleina bei Jena (nur für Kleinflugzeuge), die Flughäfen Halle/Leipzig (rd. 70 km nordöstlich) und Erfurt (rd. 95 km westlich) verfügen über eine internationale Anbindung. Der ÖPNV im Stadtgebiet mit Anbindungen in das Umland wird durch Busse der JES Verkehrsgesellschaft abgesichert.

Die Wirtschaftsstruktur in Eisenberg wurde über Jahrhunderte durch die Holzverarbeitende Industrie geprägt, seit mehr als 200 Jahren werden in Eisenberg Klaviere gebaut, dies wird heute noch durch die Klavierbaumanufaktur Wilhelm Steinberg weitergeführt. Zusätzlich sind Unternehmen der Sanitärtechnik (Firma Kludi), der Baustoffindustrie (Ziegelwerk der Wienerberger-Gruppe) und aus der Möbelherstellung in Eisenberg ansässig. Nicht zuletzt bieten die Gewerbegebiete am Hermsdorfer Kreuz sowie in der Stadt Jena eine Vielzahl von Arbeitsplätzen in Unternehmen der Hochtechnologie an.

Die medizinische Versorgung wird durch eine Vielzahl an Apotheken, niedergelassenen Ärzten verschiedener Fachrichtungen und insbesondere durch die Waldkliniken Eisenberg mit ihrer besonderen Ausrichtung Orthopädie, aber auch Chirurgie, Innere Medizin und Intensivmedizin auf hohem Niveau abgesichert.

Das Bildungsangebot in der Stadt wird durch vier staatliche Schulen (zwei Grundschulen, eine Realschule und ein Gymnasium) und verschiedene Kindertagesstätten ebenfalls auf einem guten Niveau abgesichert.

Im Landesentwicklungsprogramm des Freistaates Thüringen ist die Stadt Eisenberg als Oberzentrum erfasst.

Im Prognos Zukunftsatlas 2025 belegt der Saale-Holzland-Kreis im Ranking der Landkreise in Deutschland Platz 292 von insgesamt 400 Städten und Landkreisen, die Region wird mit einem ausgeglichenen Chancen/Risiken-Verhältnis eingestuft.

Die Bertelsmann-Stiftung stuft die Stadt Eisenberg in den Demografiety 2 „Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen“ ein. Diesem Demografiety sind insgesamt 217 Kommunen zugeordnet. Er ist durch folgende Eigenschaften charakterisiert:

- Überwiegend Städte und Gemeinden mittlerer Größe
- Leicht schrumpfende Kommunen mit Trend zur Alterung
- Geringstes Einkommen und höchste SGB II-Quote
- Bedeutung als Arbeitsort für das Umland

Kennzahlen

Einwohner (31.12.2024)	10.955
Bevölkerungsentwicklung (2005-2024)	-4,1 %
Arbeitslosenquote (01/2026), Saale-Holzland-Kreis	5,3 %
Kaufkraftindex (2025), Saale-Holzland-Kreis	90,9
Kaufkraft pro Kopf in EUR (2025), Saale-Holzland-Kreis	27.782

Quelle: www.destatis.de, www.statistik.arbeitsagentur.de, www.mb-research.de; www.wegweiser-kommune.de

2.1.2 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Saasa, die Gemarkung beginnt unmittelbar an der Anschlussstelle zur Bundesautobahn BAB 9, der Ortsteil ist nicht mehr das Bauerndorf von einst (die Eingemeindung nach Eisenberg erfolgte bereits im Jahr 1964) sondern ist die Westpforte der Stadt Eisenberg geworden.

Das zu bewertende Grundstück liegt annähernd im Zentrum des Ortsteils, rd. 100 m nördlich verläuft die Bundesstraße B7, die die Stadt Eisenberg in westlicher Richtung an die BAB 9 sowie weiterführend mit der Stadt Jena verbindet.

Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Saasa“, eine Anliegerstraße mit 30 km/h Geschwindigkeitsbegrenzung.

In einer Entfernung von rd. 75 m befindet sich eine Haltestelle für Stadtbusse, so dass die Anbindung an das Stadtgebiet als gut bezeichnet werden kann. Einkaufseinrichtungen mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs, schulische Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Grund- und Regelschulen sowie das Gymnasium sind ebenso gut zu erreichen wie medizinische Einrichtungen wie Apotheken, niedergelassene Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie Krankenhäuser und Kurkliniken.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen und Geschwindigkeitsbeschränkung sind keine relevanten Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm bzw. Abgase festzustellen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen z.B. durch Gewerbelärm o.ä. festgestellt.

2.1.4 Einschätzung der Nutzungseignung

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Dorfgebiet in einer dezentralen Geschäftslage. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.3 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als gut bis durchschnittlich einzustufen. Für gewerbliche Nutzungen ist der Standort nur bedingt geeignet.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung

Die Stadt Eisenberg verfügt aktuell nicht über einen Flächennutzungsplan, das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

Nach Auskunft der Stadt Eisenberg liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) liegt nicht vor.

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Im vorliegenden Fall bestimmen sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB).

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Nach den vorliegenden Unterlagen und den Aussagen des Grundstückseigentümers sind die Erschließungskosten nach BauGB vollständig abgerechnet. Bescheide über weitere Ausbaubeiträge bzw. Anschlussgebühren nach KAG liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.

2.2.4 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen enthalten:

- lfd. Nr. 8: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht mit Schutzstreifen) für Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Eisenberg; aufgrund der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 25.11.2010 (Untere Wasserbehörde Saale-Holzland-Kreis) eingetragen am 19.01.2011
- lfd. Nr. 18: Die Zwangsversteigerung am halben Anteil von ist angeordnet (Amtsgericht Jena, Az. 10 K 24/24)
- lfd. Nr. 19: Die Zwangsversteigerung am halben Anteil von ist angeordnet (Amtsgericht Jena, Az. 10 K 23/24)

Grundsätzlich ist im gerichtlichen Verfahren der lastenfreie Marktwert nach § 194 BauGB zu ermitteln. Die Werte eingetragener Lasten und Beschränkungen sind ggf. auf Anordnung des Gerichtes gesondert zu ermitteln und auszuweisen.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert. Diese beeinflussen lediglich den Kaufpreis bzw. den sonstigen Übertragungswert und werden üblicherweise bei der Preisfindung des Objektes berücksichtigt.

Baulasten

Eine schriftliche Baulastenauskunft des Bauordnungsamtes für den Saale-Holzland-Kreis vom 23.07.2024 wurde vorgelegt. Demnach bestehen an dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten.

Denkmalschutz

Nach den vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Recherchen ist das Wertermittlungsobjekt weder in das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) eingetragen noch ist es Teil eines geschützten Ensembles.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist abgesehen von einer nur temporär genutzten Einliegerwohnung nicht vermietet. Trotz mehrfacher Aufforderung hat der Eigentümer den bestehenden Mietvertrag nicht vorgelegt, so dass keine Erkenntnisse über bestehende Regelungen bestehen. Nach Aussagen des Eigentümers handelt es sich nur um eine formlos getroffene Vereinbarung.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das zu bewertende Grundstück mit einer Gesamtgröße von 1.275 m² hat eine unregelmäßige polygonale Form. Die Straßenfrontlänge beträgt rd. 39 m, die mittlere Tiefe rd. 36 m. Die genaue Form des Wertermittlungsobjektes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlagen) zu ersehen.

2.3.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem klassisch ländlichen Vierseitenhof bebaut. Die Bebauung befindet sich im nördlichen und östlichen Grundstücksbereich, der westliche und südliche Grundstücksbereich wird regional typisch als Hausgartenfläche genutzt. Der Innenhof ist mit Natursteinpflaster befestigt.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Ortsstraße „Saasa“ im Norden erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße mit Fußwegen und Straßenbeleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Die Fußwege sind gepflastert.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in örtlich vorhanden:

- | | |
|--------------------|-------------------|
| – Wasserversorgung | – Stromversorgung |
| – Kanalisation | – Gasleitung |

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Das zu bewertende Grundstück ist in seinem bebauten Bereich zum Teil terrassiert und steigt in südlicher Richtung an. Der Sachverständige geht von einer normalen Eignung als Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind. Auch liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

2.3.5 Baubeschreibung Wohngebäude

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden bei der örtlichen Besichtigung ermittelt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind.

Bei den nachfolgenden Baubeschreibungen werden die Wohngebäude Hauptwohnhaus und umgebautes ehemaliges Stallgebäude und die Scheune und das Nebengebäude jeweils in einer Baubeschreibung zusammengefasst, sowie das auch in der anschließenden Bewertung erfolgt.

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Wohnhäuser in baujahrestypischer konventioneller Bauweise
	Geschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	Lediglich kleiner Gewölbekeller (20 m²)
	Dachgeschossausbau:	teilweise ausgebaut (ehemaliger Stall)
<u>Baujahr:</u>		1801, Anbau Haupthaus 1975, Teilsanierungen (nicht abgeschlossen) ab 1995, gemäß Bauakte und Angabe der Eigentümer
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	596 m² (Berechnungen anhand Lageplan und Zeichnung)
<u>Raumaufteilung:</u>		
	im Keller:	Lediglich ein Gewölbekeller (rd. 20 m²)
	im Erdgeschoss (EG):	Haupthaus Durchfahrt, Küche, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur, Heizung/HWR, umgebauter Stall Partyraum, Nebenräume
	Im Obergeschoss (OG):	Haupthaus im Umbau, weder nutzbar noch begehbar, umgebauter Stall kleine Einliegerwohnung mit Küche/Wohnen, Dusche/WC
	im Dachgeschoss (DG):	Haupthaus nicht ausgebaut, umgebauter Stall Schlafraum Einliegerwohnung
	Einstufung / Besonderheiten:	Die Raumaufteilung ist baujahrestypisch und nicht zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Natursteinsockel, Sicht-Fachwerk (Gefache ausgemauert, verputzt und gestrichen), keine zusätzliche Wärmedämmung
Dach:	Satteldach mit Ziegeldeckung, Haupthaus mit PV-Anlage, zum Teil gedämmt, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
Außentüren:	Einfahrtstor Holz, Hauseingangstüren Holz-Glas-Türen bzw. Holztüren mit Glasausschnitten
Fenster:	Zum Teil erneuerte Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung, teilweise Verbundglasfenster aus Holz (erneuerungsbedürftig)

Innenwände:	Fachwerk mit Ziegelausmauerung, zum Teil Natursteinwände, zum Teil GK-Ständerwände, farbig behandelt, Tapeten, Fliesen
Innentüren:	Zum Teil einfache Holzfüllungstüren, zum Teil erneuerte Landhaustüren mit Glasausschnitten, teilweise zu erneuern
Geschossdecken / Fußböden:	Gewölbekeller, umgebauter Stall Kappengewölbe, sonst Holzbalkendecken, Fußböden im EG Estrich mit Fliesen, Wohnzimmer Dielung, verschiedene Oberbeläge
Geschosstreppe:	offene Weichholztreppe, zum Teil erneuerungsbedürftig
Fußbodenbelag:	Zum Teil Teppichboden, Dielung, Bodenfliesen in einfacher bis mittlerer Qualität, OG Wohnhaus nicht einsehbar, zu erneuern
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG Haupthaus mit WC, Waschbecken, bodengleiche Dusche, Wanne Im ehemaligen Stall WC mit Waschbecken im EG, im OG Dusche/WC
Heizung:	Gaszentralheizung (Brennwertkessel) mit Warmwasserversorgung (Speicher), Einzelöfen im Wohnzimmer sowie im Partyraum, Flachheizkörper, zusätzlicher Kaminanschluss im Wohnzimmer Haupthaus sowie im umgebauten ehemaligen Stallgebäude
Technische Ausstattung:	In den ausgebauten und modernisierten Bereichen erneuerte Elektroanlage in mittlerer Qualität, im OG Hauptwohnhaus in Sanierung, PV-Anlage mit Speicher zur Eigenstromversorgung
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachungen, Terrasse auf dem Anbau am Hauptwohnhaus

Zustandseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	- Obergeschoss Hauptwohnhaus ist fertig zu sanieren - Zum Teil Putzschäden an und in den Gebäuden - Veraltete Holz-Verbundfenster sind zu erneuern
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	In den fertiggestellten Bereichen (umgebauter Stall, EG-Bereich Hauptwohnhaus) voll nutzbarer und einfacher bis mittlerer Bauzustand, Ober- und Dachgeschoss Hauptwohnhaus aktuell nicht nutzbar

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen

Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Unterzeichner hat die Standardmerkmale der Gebäude sachverständig eingestuft. Danach weisen die Gebäude teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach, in Teilen als durchschnittlich eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe von durchschnittlich mit 2,1 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach den Bestimmungen der aktuell gültigen Rechtsprechung bei einer Vermietung bzw. einem Verkauf ein gültiger Energieausweis vorzulegen ist.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	80 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	225 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Teilmodernisierungen und Umbauten ab 1990, in Teilen nicht abgeschlossen
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Aufgrund der Modernisierungsjahre und der zum Teil nicht abgeschlossenen Maßnahmen ermittelt sich der Zustand „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“
ermittelte Restnutzungsdauer:	21 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des nachfolgend dargestellten Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Dipl.-Ing. Ralf Walther MRICS

Georg-Andreas-Sorge-Weg 10 • 07356 Bad Lobenstein

		Wohngebäude
Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe Punkte:		20
		4

Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	80
tatsächliches Alter:	Jahre	225
ermittelte Restnutzungsdauer:	Jahre	21
relatives Gebäudealter:		281

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln.

Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

0 - 1 Punkt	=	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 17 Punkte	=	überwiegend modernisiert
18 - 20 Punkte	=	umfassend modernisiert

2.3.6 Nebengebäude

Der Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.5 treffen analog auch auf die nachfolgende Gebäudebeschreibung zu.

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Scheune / Lager in Fachwerkbauweise
	Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut
<u>Baujahre:</u>	ca. 1801; lediglich kleinere und substanzerhaltende Instandhaltung
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 302 m ² (Berechnungen anhand Lageplan)
<u>Raumaufteilung:</u>	im Erdgeschoss (EG): Lager- und Abstellflächen im Dachgeschoss (DG): Lager- und Abstellflächen, Heulager
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	Natursteinsockel, Fachwerk (Gefache ausgemauert bzw. Holzverkleidung)
Dach:	Satteldächer mit Ziegeldeckung, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, zum Teil nicht an die Grundleitung angebunden
Außentore und -türen:	Einfache Holztore, einfache Holztüren, zum Teil verbraucht
Fenster:	Einfach verglaste Holzfenster
Innenwände:	Fachwerk mit Lehm- und Ziegelausfachung, zum Teil mit umfangreichen Schäden
Innentüren:	Nicht vorhanden
Geschossdecken / Fußböden:	Vorwiegend Lehmschlag, zum Teil Dielung, im Bereich der Scheune erneuerungsbedürftig
Fußbodenbelag:	Keine zusätzlichen Beläge
Sanitäreinrichtungen:	keine
Heizung:	keine
Technische Ausstattung:	geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
Besondere Bauteile:	keine
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel / Bauschäden:	- Schadhafte Außenwände im Bereich der Scheune - Innenausbau und Ausstattung wären für eine nachhaltige Nutzung grundlegend erneuerungsbedürftig

Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	schlecht (stark unterdurchschnittlich)
Einstufung der Ausstattung:	sehr einfach, Standardstufe gem. ImmoWertV: 3

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	40 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	225 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Nur substanzerhaltende Instandhaltung
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
ermittelte Restnutzungsdauer:	5 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des vorgefundenen baulichen Zustandes sachverständig bestimmt.

2.3.7 Außenanlagen

Der Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.5 treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Befestigte Freiflächen:</u>	Innenhof und Scheunenzufahrt Betonpflaster
<u>Terrasse:</u>	Betonpflaster und -platten, einfache Ausführung
<u>Einfriedung:</u>	Einfache Einfriedungen mit Holzlattenzäunen an Stahl-, Beton- oder Holzsäulen, erneuerungsbedürftig
<u>Gartenanlage:</u>	Ziergarten und Rasenfläche, insgesamt sehr einfache Gartengestaltung
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	einfach

2.3.8 Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt wird überwiegend von den Eigentümern selbst genutzt. Lediglich eine Einliegerwohnung im Ober- und Dachgeschoss des umgebauten Stallgebäudes ist fremdvermietet. Trotz mehrerer Aufforderungen und entgegen getroffener Absprachen im Zuge der durchgeführten Ortsbesichtigung wurden von den Eigentümern diesbezüglich keine verwertbaren Unterlagen / Angaben zugereicht, so dass dem Sachverständigen keine abschließende Beurteilung bzw. Berücksichtigung im hiesigen Gutachten möglich ist. Dieser Umstand ist im laufenden Verfahren zusätzlich ggf. gerichtlich zu würdigen und ggf. zu berücksichtigen.

2.4 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

2.4.1 Regionaler Immobilienmarkt

Entwicklung der regionalen Kaufpreise

Die regionalen Kaufpreise für Wohngrundstücke sind seit dem Jahr 2022 (Beginn Ukrainekrieg, Ende der Niedrigzinsphase) mit den damit verbundenen negativen Einflussfaktoren wie starkem Anstieg der Baupreise, gestörten Lieferketten, steigenden Finanzierungskosten etc. auch im Gebiet des Saale-Holzland-Kreises deutlich zurückgegangen, die Zahl der Verkaufsfälle hat stark abgenommen. Seit dem Jahr 2024 stabilisiert sich die allgemeine Nachfrage insgesamt auf einem nach wie vor sehr niedrigen Niveau. Dennoch wurden im Saale-Holzland-Kreis insgesamt lediglich 251 Kauffälle im Jahr 2024 festgestellt (aktuellere Auswertungen liegen nicht vor).

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen (Abschnitt 2.2.1) und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand „erschließungsbeitragsfreies/pflichtiges baureifes Land für Wohnen im Mischgebiet“.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (verkündet am 19. Juli 2021, BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Sachverständigen folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 20.09.2023
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktbericht Saale-Holzland-Kreis, kurzperiodische Marktbeobachtungen des Oberen Gutachterausschusses im Freistaat Thüringen
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, reguvis-Verlag, 10. Auflage
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag, Loseblattsammlung
Fischer / Biederbeck	Bewertung im ländlichen Raum

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertmodell und den darin abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

3.3.1 Vergleichswerte

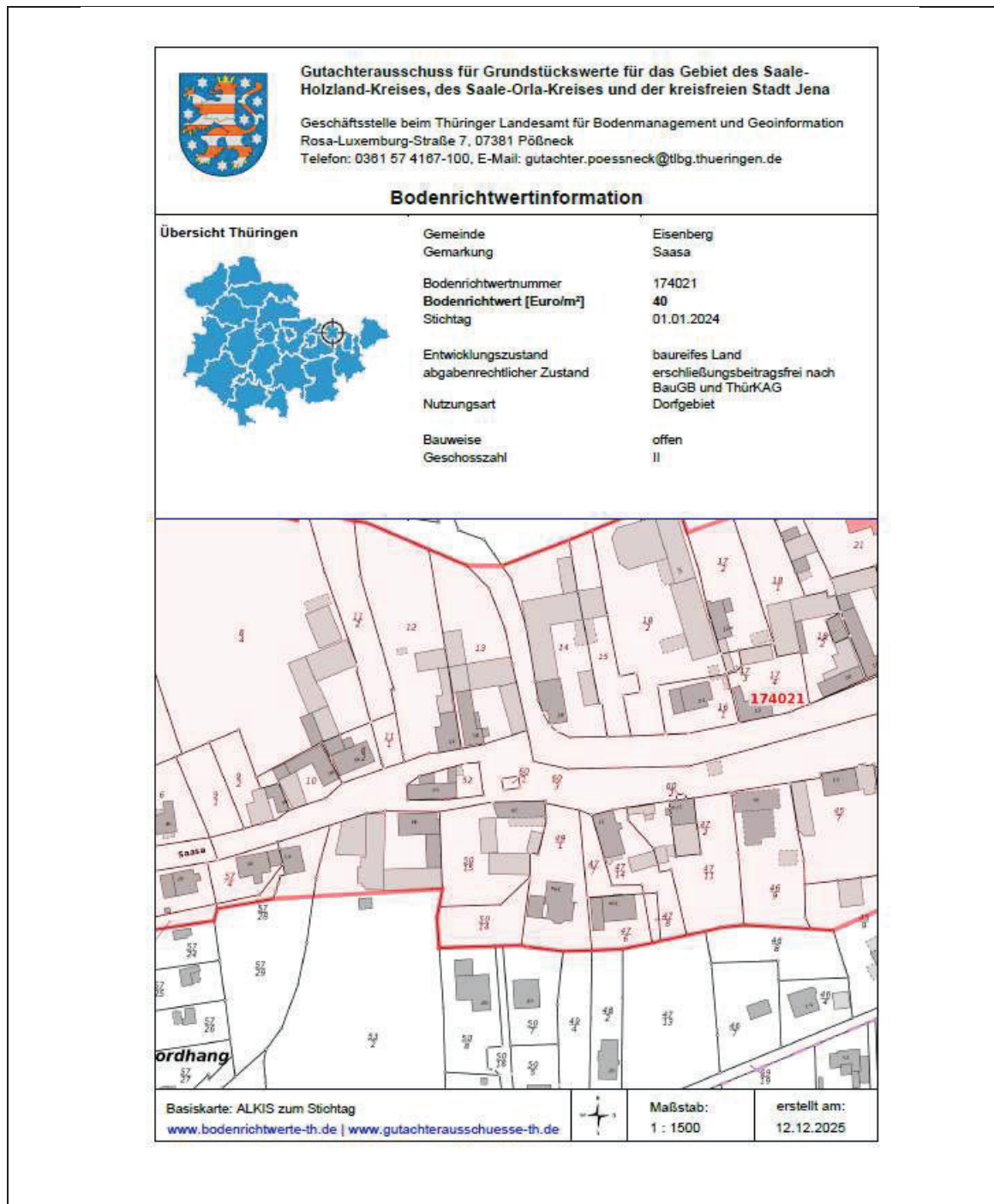
In der Kaufpreissammlung ist keine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen für vergleichbare baureife Grundstücke registriert worden. Daher erfolgt die Bodenwertermittlung auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss ermittelten und veröffentlichten Bodenrichtwerte.

3.3.2 Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

Im Zeitraum zwischen der Veröffentlichung des nachfolgend dargestellten Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungstichtag wurden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses keine auswertbaren Verkaufsfälle festgestellt, so dass der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 (noch nicht veröffentlicht) dem nachfolgend dargestellten Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 entspricht.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2024

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone Nr. 174021 einen Bodenrichtwert von 40,00 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Entwicklungszustand baureifes Land
- abgabenrechtlicher Zustand erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
- Nutzungsart Dorfgebiet
- offene Bauweise
- zwei Vollgeschosse

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Vergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall nicht gegeben, das Grundstück kann aufgrund seiner Größe und seines Zuschnittes als charakteristisch für die Bodenrichtwertzone eingeschätzt werden.

Wie bereits beschrieben ist eine Bodenpreisentwicklung nicht feststellbar, der ausgewiesene Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss auch zum aktuellen Wertermittlungstichtag als marktgerecht und angemessen eingestuft, er kommt daher ohne weitere Anpassungen bei der Bodenwertermittlung zur Anwendung.

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
marktübliche Fläche	Wohnen	1.275	40,00	51.000
Σ marktübliche Flächen		1.275		51.000
Bodenwert insgesamt		1.275		51.000

3.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom jeweilig zuständigen Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Berechnung der BGF erfolgte mit Hilfe des Messmoduls boris.thuringen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempe bei einem

Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempeelhöhe. Ein fehlender Drempel verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Die vorliegenden Besonderheiten der Gebäude sind bei der Ermittlung der BGF berücksichtigt worden.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

3.4.1.2 *Regionalfaktor*

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

3.4.1.3 *Alterswertminderungsfaktor*

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

Angaben zum Gebäude		Wohngebäude	Scheune/ Lager
Bruttogrundfläche	m ²	596	302
NHK 2010	€/m ²	760	245
Zu-/Abschlag baulicher Besonderheiten	€	0	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	452.960	73.990
Baupreisindex am WE-Stichtag		190,60	190,60
durchschnittliche Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	863.342	141.025
Regionalfaktor		1,00	1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	40
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	225	225
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	21	5
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,2625	0,1250
Gebäudesachwert	€	226.627	17.628
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	€	244.255	

3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den Außenanlagen gehören u.a. Wege- und Platzbefestigungen, Einfriedungen, die außerhalb der Gebäude gelegenen Ver- und Entsorgungsanlagen, Außenbeleuchtung sowie besonders hochwertige Bepflanzungen. Ein gesonderter Wertausweis erfolgt nur bei besonders aufwändigen und qualitativ hochwertigen Anlagen. Üblicherweise wird der Wert vorhandener Außenanlagen als Pauschalansatz in Prozent des Wertes der Gebäude ausgewiesen.

Als Basis des Wertansatzes dienen folgende Erfahrungswerte:

- einfache Außenanlagen: 2 - 4 %
- durchschnittliche Außenanlagen: 5 - 7 %
- aufwändige Außenanlagen: 8 - 12 %

Bei der nachfolgenden Bewertung werden die **Außenanlagen mit 3 % der Gebäudewerte** für einfache Qualität in Ansatz gebracht:

Außenanlagen gesamt:	€	7.328
Pauschal 3 % des Gebäudezeitwertes		
vorläufiger Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.	€	7.328

3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

1. vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen,
2. vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich im vorliegenden Fall somit wie folgt:

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	€	51.000
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	244.255
vorl. Sachwert baulicher Außenanl. / sonst. Anl.	€	7.328
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	302.583

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage der Auswertung getätigter Verkäufe von üblichen Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften sowie Reihenhäusern ermittelt. Ländliche Wohngrundstücke (Resthöfe, historische Hofstellen wie auch Dreiseit- und Vierendeithöfe) wurden nicht ausgewertet und sind entsprechend nicht als Grundlage für die Ableitung der Sachwertfaktoren verwendet worden. Der Gutachterausschuss hat darauf verwiesen, dass der marktgerechte Sachwertfaktor in derartigen Bewertungsfällen sachverständig abzuleiten ist. Zusätzlich wurde darauf verwiesen, dass die allgemeinen Sachwertfaktoren im aktuellen Erfassungszeitraum deutlich gesunken sind, was auch der allgemeinen Marktentwicklung entspricht.

Unter Berücksichtigung der Markteinschätzungen des Gutachterausschusses, der Lage des Wertermittlungsobjektes, dem baulichen Zustand der vorhandenen Gebäude und der allgemeinen Entwicklungen auf dem regionalen Immobilienmarkt wird ein Sachwertfaktor von 0,75 als angemessen und marktgerecht eingeschätzt und angewendet.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	302.583
objektspezifischer angepasster Sachwertfaktor	0,75	
Marktanpassung	in €	-75.646
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	226.937

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beibringt. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrestypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im vorliegenden Fall sind die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Herstellung der Nutzbarkeit des Obergeschosses im Hauptwohnhaus
- Behebung der in der Baubeschreibung beschriebenen Bauschäden
- Substanzerhaltende Instandhaltungen der Nebengebäude

Die Kosten für diese Maßnahmen werden, alterswertgemindert, in Bezug auf die Wohngebäude mit 25 % des Zeitwertes der Gebäude und in Bezug auf die Nebengebäude mit 20 % der Gebäude wie nachfolgend dargestellt berücksichtigt:

Angaben zum Gebäude		Wohngebäude	Scheune/Lager
Ansatz boG Gebäude in €	€	0	0
Ansatz boG Gebäude in %		-25%	-20%
	€	-56.657	-3.526
Summe Ansatz boG Gebäude	€	-56.657	-3.526
Wertansatz der boG's	€		-60.182

3.4.6 Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	226.937
Ansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-60.182
Sachwert des Grundstück	€	166.755
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	167.000

3.5 Werteplausibilisierung / Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Sachwert durch die Marktanpassung auf der Grundlage der Recherchen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, den Auswertungen aus dem Marktgeschehen und der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Gegebenheiten berücksichtigt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, mit

170.000 €

(in Worten: einhundertsiebzigtausend Euro)

abgeleitet.

3.6 Schlussbemerkung

Die vorstehende Marktwertermittlung wurde nach den erhaltenen Unterlagen und dem vorgefundenen Zustand entsprechend den gültigen Rechtsvorschriften nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Der Unterzeichner versichert, die vorstehende Wertermittlung parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Die Wertermittlung wurde nach objektiven Gesichtspunkten und anhand der überlassenen Unterlagen und erteilten Auskünfte erstellt. Der Bearbeiter übernimmt gegenüber Dritten keine Haftung und im Innenverhältnis nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz.

Bad Lobenstein, den 03. April 2026

Ralf Walther

Dipl.Ing.

Öffentlich bestellt und vereidigt von der Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

zuständig: Industrie- und Handelskammer Erfurt

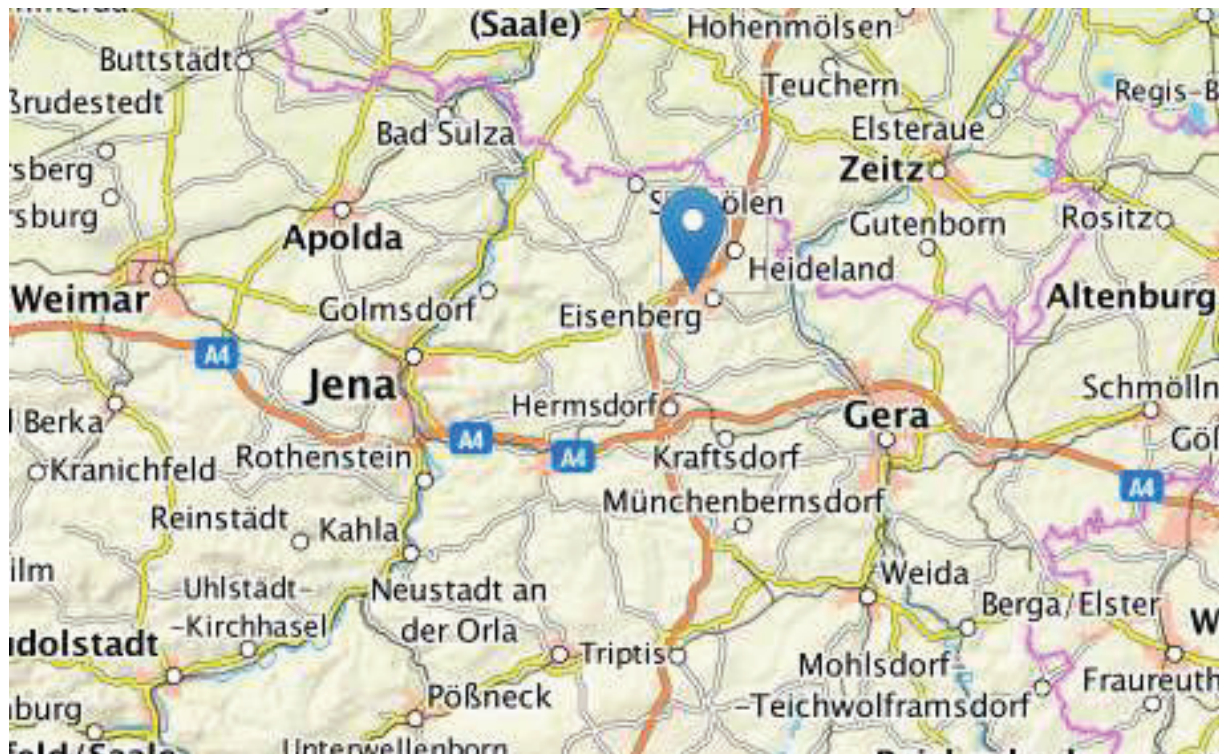
Immobilien Gutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke
(Markt- und Beleihungswertermittlung) HypZert F

-RICS registered Valuer-

Anlagenübersicht

Anlage I	Auszug aus der Landkarte/Auszug aus dem Stadtplan
Anlage II	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage III	Fotodokumentation

Auszug aus der Landkarte



Auszug aus dem Ortsplan



Auszug aus der Liegenschaftskarte



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 12.12.2025

Flurstück: 50 / 15
Flur: 1
Gemarkung: Saasa

Gemeinde: Eisenberg
Kreis: Saale-Holzland-Kreis



Kostenlos Auszug aus dem Liegenschaftskataster, entsprechend Grundbuchblatt (GDB)

Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht aktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.

Fotodokumentation

Bild 1/2		
	Nordwestansicht Wohnhaus mit Durchfahrt	Ehemaliger Stall, Nordgiebel
Bild 3/4		
	Ehemaliger Stall, Nordwestansicht	Wohnhaus mit Anbau/Lager, Nordostansicht
Bild 5/6		
	Innenhofansicht Scheune/ehem. Stall	Innenhofansicht Wohnhaus/Lager
Bild 7/8		
	Umgebungsbebauung westlich	Umgebungsbebauung östlich

Fotodokumentation

Bild 9/10		
	Gas-Heizungstherme	Beispielansicht Küche
Bild 11/12		
	Wohnzimmeransicht	Beispielansicht Sanitär
Bild 13/14		
	Schlafzimmeransicht	Innenansicht Lager
Bild 15/16		
	Innenansicht Scheune	Innenansicht Partyraum ehem. Stall